

Stadt Hennef (Sieg)

Bebauungsplan Nr. 03.1 Hennef (Sieg) - Stoßdorf, Albertstraße

Textliche Festsetzungen

Der Bebauungsplan umfaßt:

- a) zeichnerische Festsetzungen
- b) textliche Festsetzungen
- c) Begründung

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Ziff. 1: Wohngebäude,
- Ziff. 2: die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Ziff. 3: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO:

- Ziff. 1: Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Alle anderen Nutzungen sind auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Geschoßflächenzahl gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO

Die im Bebauungsplan festgesetzten Geschoßflächenzahlen sind Höchstwerte im Sinne des § 17 BauNVO.

Da die Ausweisung der Geschoßzahlen in Form von Höchstgrenzen erfolgt, richtet sich der zulässige Wert der Geschoßflächenzahl nach der jeweils tatsächlich erstellten Zahl der Vollgeschosse.

2.2 Höhenlage der baulichen Anlagen gemäß § 9 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 3 BauNVO

Die Höhe der Fußbodenoberkante des Erdgeschosses darf im Mittel höchstens 0,50 m über der Oberkante der unmittelbar angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen (fertige Ausbauhöhe).

Ausnahmen hiervon sind in begründeten Fällen zulässig. Begründete Fälle können insbesondere vorliegen, wenn die öffentliche Kanalisation dies bedingt.

3. Bauweise

Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

Zulässig sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen mit einer Länge von höchstens 50,00 m (siehe Planeintrag).

4. Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO

Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten.

Ein Vortreten von Gebäudeteilen bis zu 1,00 m kann als Ausnahme zugelassen werden (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

5. Garagen und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Ziff. 4 BauGB

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren bzw. auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Vor jeder Garage muß ein Einstellplatz mit einer Länge von mindestens 5,50 m verbleiben. Dies gilt auch, wenn zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie der Abstand geringer festgesetzt ist.

6. Nebenanlagen gemäß § 14 und § 23 BauNVO

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen unzulässig.

In begründeten Ausnahmefällen sind folgende Nebenanlagen und bauliche Anlagen zulässig:

Mülltonnenplätze,
überdachte Freisitze,
Balkon- und Türüberdachungen.

Eine Ausnahme ist insbesondere begründet bei Anlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO.

7. Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 21 BauGB

Für die in der Zeichnung festgesetzte Fläche mit Leitungsrechten wird eine vertragliche Benutzungsvereinbarung zwischen dem Grundstückseigentümer und den Nutzungsberechtigten abgeschlossen.

8. Wärmeversorgung gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 23 BauGB

Zulässig sind dezentrale, vorzugsweise auf Gas ausgerichtete Heizungsanlagen.

9. Schallschutz gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 24 BauGB

Im Hinblick auf die Bundesstraße B 8 (Frankfurter Straße) sind passive Schallschutzmaßnahmen auf Kosten des Erstellers der baulichen Anlagen durchzuführen.

10. Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Baumgruppen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 in Verbindung mit § 9 BauO NW

Die zu erhaltenden Bäume, Baumgruppen und Sträucher müssen während der Bauzeit gemäß DIN 18920 geschützt werden.

Ausschachtungen, Gründungen und Lagerung von Aushub und Material dürfen das Wurzelwerk und den vorhandenen Boden nicht stören oder verändern und daher nur einem angemessenen Abstand durchgeführt werden, der in der Regel dem Radius der Baumkrone entspricht.

Anpflanzung von Bäumen, Baumgruppen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 in Verbindung mit § 178 BauGB und § 9 BauO NW

Bei Bepflanzung der festgesetzten Standorte mit Bindung für Bäume sind ausschließlich hochstämmige Laubbäume zu verwenden.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 Abs. 4 BauO NW

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Alle Baukörper sind so zu gestalten und mit ihrer Umgebung in Einklang zu bringen, daß das städtebauliche Gesamtbild nicht beeinträchtigt wird.

1.1 Material der Fassaden

Zur Verwendung kommen dürfen nur folgende Materialien:

Ziegelbaustoffe mit matter Oberfläche,
Betonbaustoffe mit matter Oberfläche,
Außenwandverputz mit matter Oberfläche,
Holz,
Verschieferung aus Natur- oder Kunstschiefer (schwarz bis dunkelgrau),
Anstriche mit matter Oberfläche,
Sichtmauerwerk (auch Naturstein),
Glas (nur in natürlichem Glaston).

1.2 Dachform

Es sind Sattel- sowie versetzte und untereinander verbundene Sattel- und Pultdächer mit den in der Zeichnung eingetragenen Dachneigungen zugelassen.

Einfache Pultdächer auf Garagen sind unzulässig.

Ausnahmen von den in der Zeichnung festgesetzten Dachneigungen sind zulässig bei Garagen sowie untergeordneten Gebäudeteilen und Nebenanlagen, sofern diese nach den Textfestsetzungen zulässig sind.

1.3 Dachneigungen

Dachneigungen gemäß Eintragung im Bebauungsplan.

1.4 Dacheindeckungen

Für geneigte Dächer dürfen nur dunkelfarbige und tief rote Eindeckungsmaterialien in Form von Naturschiefer, Kunstschiefer und Ziegeln verwendet werden.

1.5 Dachaufbauten

Dachaufbauten (Dachgauben) sind nur bei Dachneigungen über 30 Grad zulässig und müssen von den Giebelseiten einen Abstand von mindestens 1,50 m einhalten. Die Traufe ist durchzuziehen.

Die Gesamtlänge der Gauben auf einer Dachseite darf maximal 1/3 der Trauflänge betragen.

1.6 Drempel

Drempel sind nur bei eingeschossigen Gebäuden bis zu einer Höhe von maximal 0,70 m von OK Rohdecke bis OK Fußfette zulässig.

2. Sonstige gestalterische Festsetzungen

2.1 Türüberdachungen

Vorstehende Türüberdachungen aus Kunststoff oder ähnlichen Materialien sind unzulässig.

2.2 Werbeanlagen

Das Aufstellen von Warenautomaten und Werbeanlagen ist nur in direktem Zusammenhang mit einem Laden oder Betrieb zulässig.

2.3 Garagen und Stellplätze

Stellplatzbefestigungen sind in Naturstein, Betonpflaster, Betonplatten, Rasengittersteinen oder wassergebundener Decke herzustellen.

Alle Materialien sind nur einfarbig zulässig.

2.4 Mülltonnenplätze

Mülltonnen sind sichtgeschützt aufzustellen.

Antennenanlagen

Bei Gebäuden mit mehr als 2 Wohnungen sind Rundfunk- und Fernsehantennen nur als Gemeinschaftsanlagen zulässig.

Sonnenkollektoren sind in Ausnahmefällen zulässig.

3. Einfriedigungen

3.1 Einfriedigungen im Bereich der Vorgärten

Entlang der Straßenbegrenzungslinie sind Vorgärten mit Kantensteinen von 10 cm Höhe über fertigem Gehwegniveau abzuschließen.

Eine darüber hinausgehende Abgrenzung zur Straßenbegrenzungslinie und den Grundstücken untereinander im Bereich der Vorgärten ist nicht zulässig.

3.2 Einfriedigungen im rückwärtigen Bereich der Grundstücke

An den gartenseitigen Grenzen der Hausgrundstücke sind Einfriedigungen zulässig in Form von freien Gehölzpflanzungen aus einheimischen Gehölzen oder Hecken bis maximal 2,00 m Höhe.

Sichtschutzwände bis maximal 2,00 m hoch, 4,00 m lang sind im Terrassenbereich zulässig.

3.3 Einfriedigungen zu überörtlichen Straßen

Im Bereich der Sichtdreiecke sind Bepflanzungen und Einfriedigungen nur bis maximal 0,70 m Höhe zulässig.

4. Außenanlagen

Die Außenanlagen sind so zu gestalten und aufeinander abzustimmen, daß das städtebauliche Gesamtbild des Baugebietes nicht beeinträchtigt wird.

4.1 Vorgärten

Vorgärten sind als Grünanlagen herzustellen und zu unterhalten sowie mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

4.2 Garagenzufahrten und Hauszugänge

Zufahrten und Zugänge zu den Grundstücken sind in Natursteinpflaster, Betonpflaster, Betonplatten oder Rasengittersteinen herzustellen.

Alle Materialien sind nur einfarbig zulässig.

4.3 Stromversorgungsleitungen, Fernmeldeleitungen, Antennenleitungen

Diese Leitungen sind nur in Form von Erdkabelleitungen zulässig.